

可能性ある空き家に するために

～Revive an empty house！～

やる気あるwomen

目次

- 現状分析
- 問題／原因
- 解決策
- まとめ



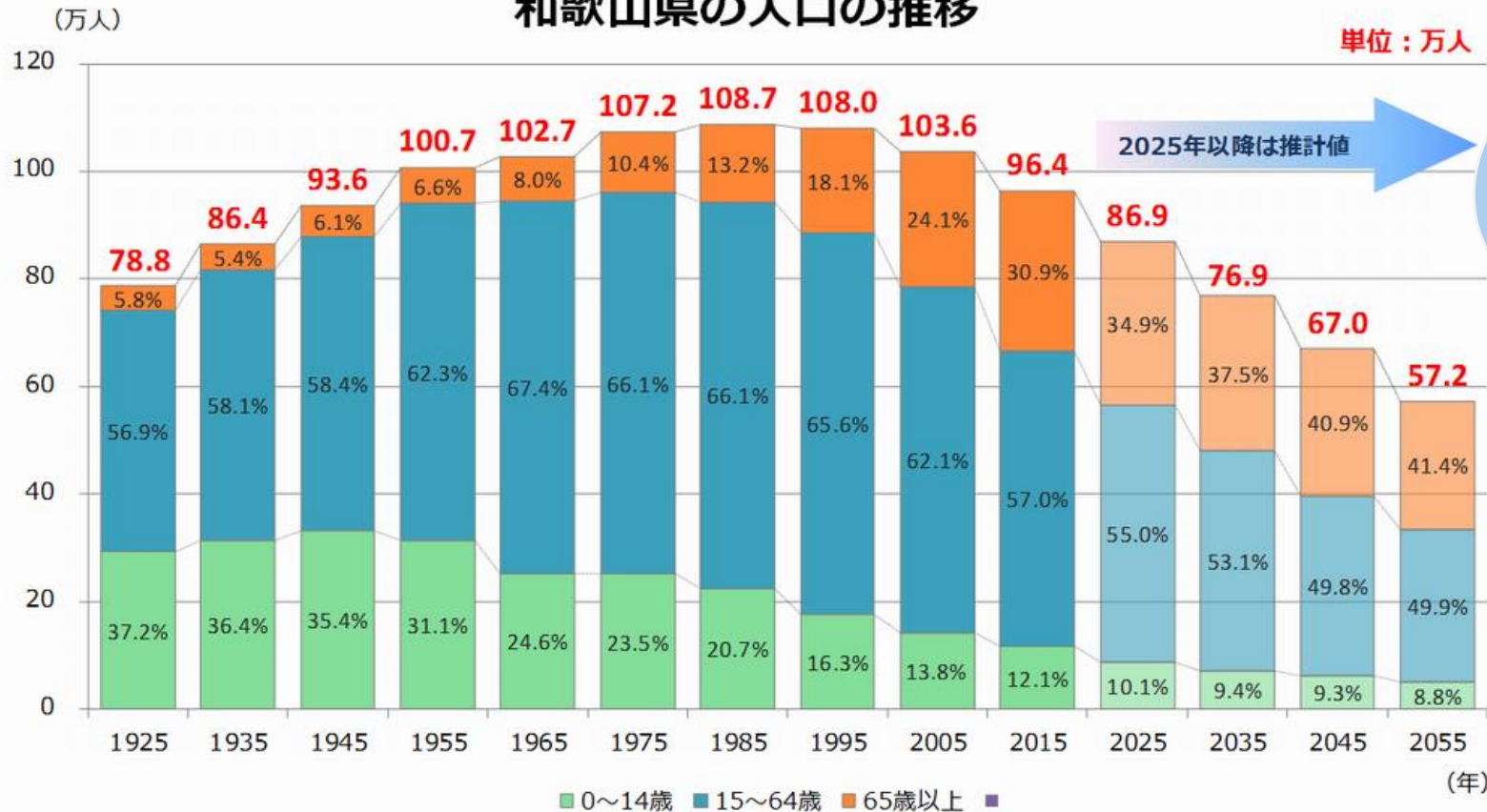
目次

- 現状分析
- 問題／原因
- 解決策
- まとめ



和歌山の人口の現状

和歌山県の人口の推移

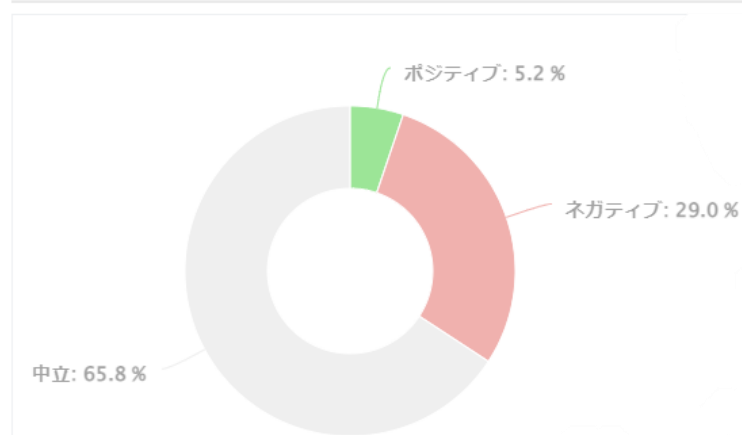


人口は年々減少傾向にある特に**若者**
(15~64歳)
の人口減少が目立つ

資料：国勢調査、人口調査（国）、国立人口問題研究所の推計及び和歌山県試算（「和歌山県長期人口ビジョン(平成27年6月)」）による。

和歌山のイメージをどう感じているのか

ポジネガ



感情




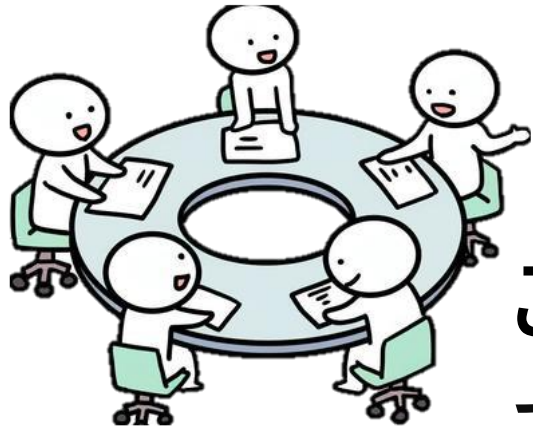
ポジティブにとらえている人よりネガティブにとらえている人の割合が多いことが分かる

また、怒り・悲しみの感情を持っている人が多い

Ex.)何するにも不便(電車はよく停まる)



人口減少＋ネガティブな意見が多い



このままでは和歌山の活気は
さらになくなるかもしれない



**和歌山の活気を取り戻せば
人や企業を引き付けられる！！！！**



目次

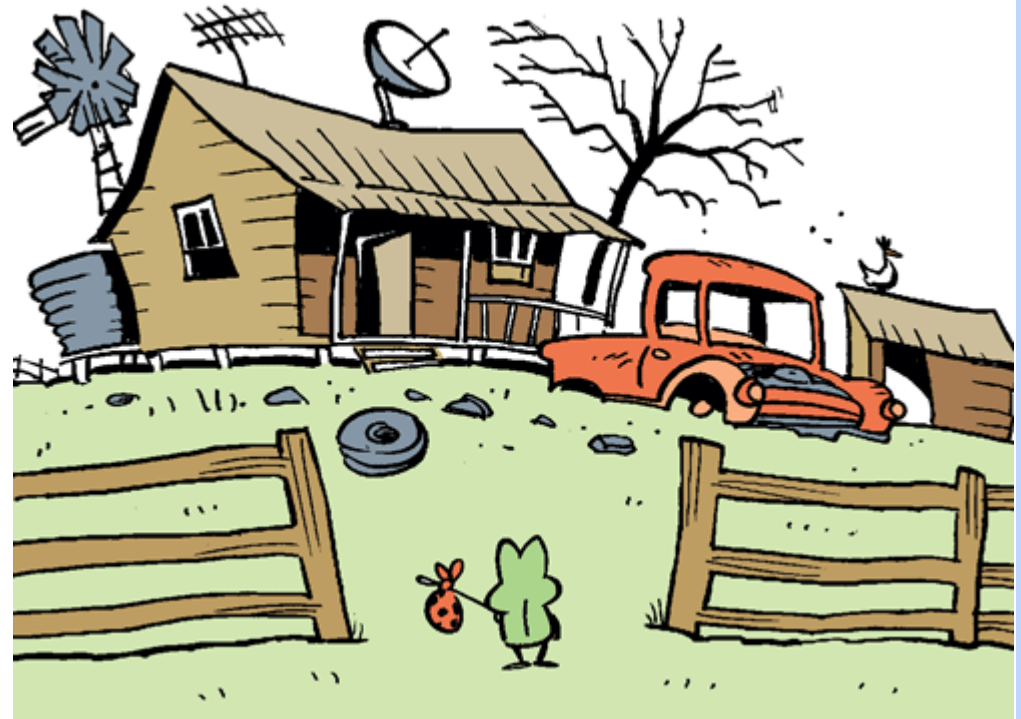
- 現状分析
- 問題／原因
- 解決策
- まとめ



和歌山の現状についてどこに
問題があるのか...

そこで、私たちが目に付けたのは
今日本で特に課題となっている . . .

空き家



世界で空き家率が高い国トップ10を見てみると

ランキング	国名	空き家率 (%)
1位	日本	13.55
2位	キプロス	12.48
3位	ハンガリー	12.35
4位	アメリカ	11.13
5位	フィンランド	10.73
6位	チリ	10.72
7位	スロベニア	10.53
8位	オーストラリア	9.84
9位	アイルランド	9.15
10位	カナダ	8.70

2020年の空き家
世界ランキングで

日本はTOP!!!

日本に焦点を当ててしてみると
和歌山県は空家数ランキングで
なんと・・・

第2位！！

全国平均 **13.3%**
和歌山平均 **18.8%**

和歌山県は
全国と平均しても高い！



**空き家問題を解決することで
和歌山に活気を取り戻せるかもしれない！**

		空き家率 (%)
1	山梨	21.3
2	和歌山	20.3
3	長野	19.6
4	徳島	19.5
5	高知	19.1
6	鹿児島	19.0
7	愛媛	18.2
8	香川	18.1
9	山口	17.6
10	栃木	17.3

空き家とは具体的にどのようなものをさすのか？

空き家には主に4つの種類がある

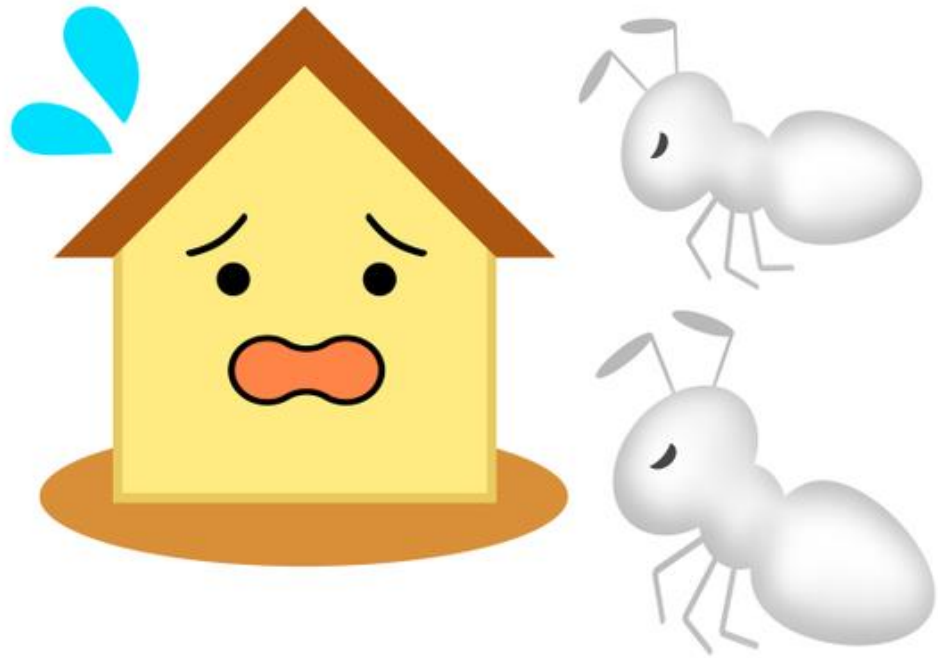
空き家の種類	内容
二次的住宅	主な住まいとしては利用していない住宅や別荘など
空き家の賃貸住宅	人が住んでいない家（賃貸）
空き家の売出住宅	売出し中だが買い手が付かない家
その他の住宅	上記以外の場合

今回は空き家の賃貸住宅

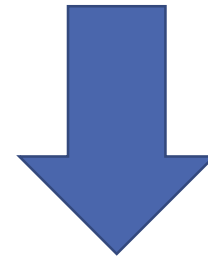
『人が住んでいない貸家』についてみていこう

空き家に住みたくない原因

1. 不具合や経年劣化による住みにくさ

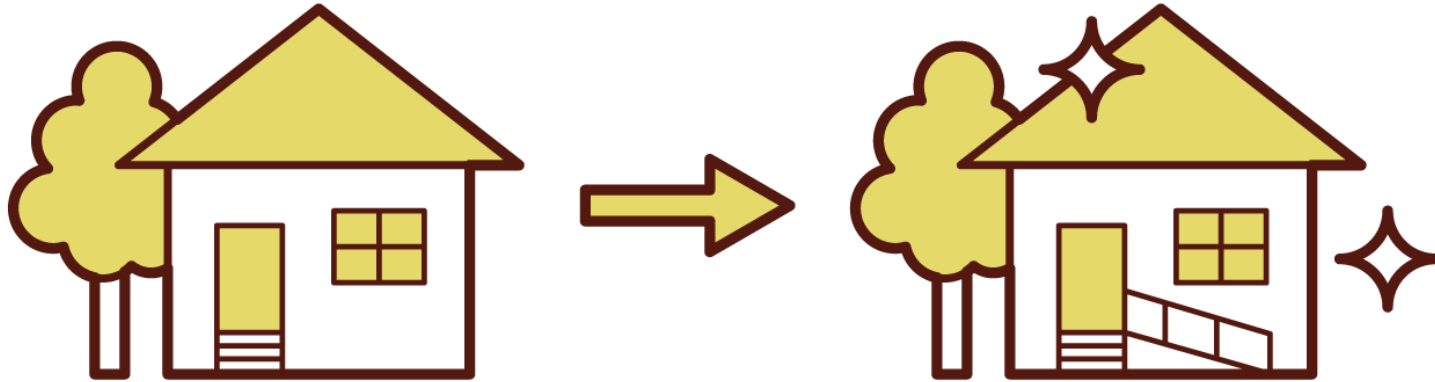


経年劣化



給水管の破壊
シロアリの害

2. リフォームや修繕のコストがかかる



水回り（キッチン、浴室、トイレ）
ガス給湯器 などは故障しやすい

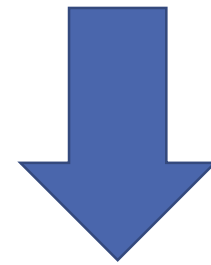
➡ 購入の際にこれらに対してどのくらい費用がかかるか
値段交渉の必要がある

3.条件に合う物件が見つげづらい

- ・所有者から放置されていることが多い
- ・不動産屋が積極的に取り扱わない



これらの理由から、
不動産市場に出回らない



条件に合う物件が
見つかりにくい

プラスα

先ほど述べた空き家に住みたくない原因の解決策

1. 不具合や経年劣化による住みにくさ

条件に合う物件が見つげづらい



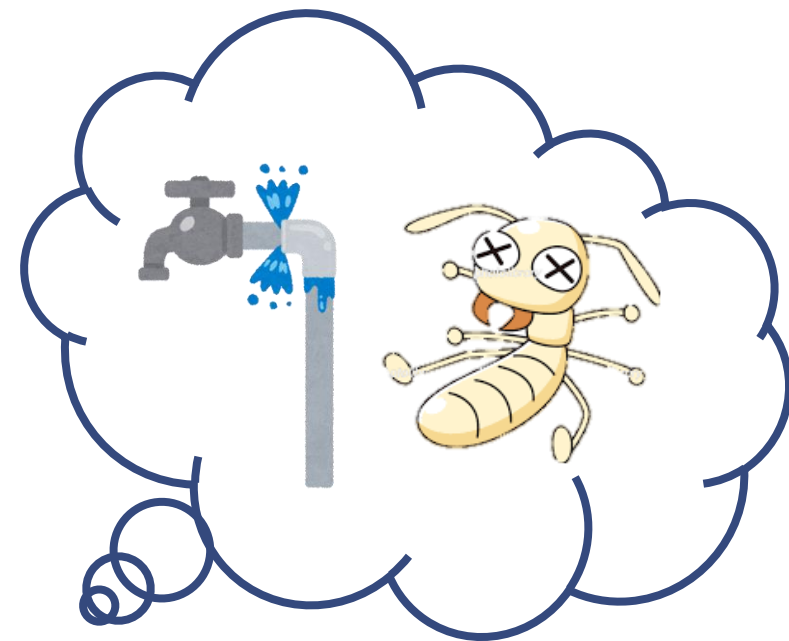
①空き家バンクを利用する

シロアリの場合



①生息環境を作らない

②食べられにくい木材を選ぶ



①止水する

水道管の破壊の場合



外壁に沿って設置されている水道管は破壊し漏水することで、外壁に水がかかり続けることによる劣化を防げる！

目次

- 現状分析
- 問題／原因
- **解決策**
- まとめ



空き家の活用方法

1. そのまま貸し出す

一番簡単な空き家の活用方法

メリット

- ①建物の状況にもよるが、コストをかけずに活用できる
- ②家賃収入が得られる
- ③不動産を手放さなくて済む
- ④将来的に自分で住むことができる
- ⑤物件管理を任せられる

メリットはたくさんあるが、失敗例もある



失敗例

- ①賃貸住宅の雨漏りやエアコン・給湯機などの**設備不良に関する修理費用は賃主が負担することになる。**
- ②築年数が古いため安い賃料を提示し、借主が見つかったのはいいけれど、のちに設備の不具合や雨漏りが続いて**修理費がかさなり赤字になってしまった**場合もある。

解決策

賃貸経営を始められない状態の場合

- ①**初期費用を事前に計算する。**
- ②自己資金でいくら捻出できるか、また賃貸経営によってどの程度の費用を回収できるのかもシミュレーションする。

2. 民泊にする

運営は専門の業者に委託する場合が多い

メリット

- ①空家から収益を得ることができる
- ②初期投資を抑えて民泊業を行える
- ③空家の資産価値を高められる
- ④観光産業活性化の一翼を担える

メリットはたくさんあるが、失敗例もある



外国人観光客が多い地域ほど特に民泊の需要があるため、空家を活用して収益をえるチャンスがある

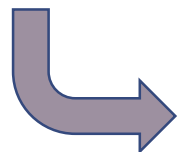
失敗例

- ①民泊者が深夜にパーティーを開き、その騒音で**近隣住民からクレームが来た**
- ②宿泊者同士のトラブルがきっかけで**低評価の口コミを書かれた**

結果的に閉業してしまっただ例もある。

解決策

- ①民泊に**防音室**を作る。
- ②民泊内で**罰則**を事前に決めておく。
- ③**民泊保険**にあらかじめ加入する。



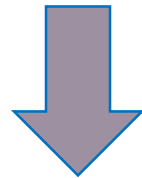
ゲストの過失により被害・損失があった場合に補償してもらえる

3. シェアハウスにする

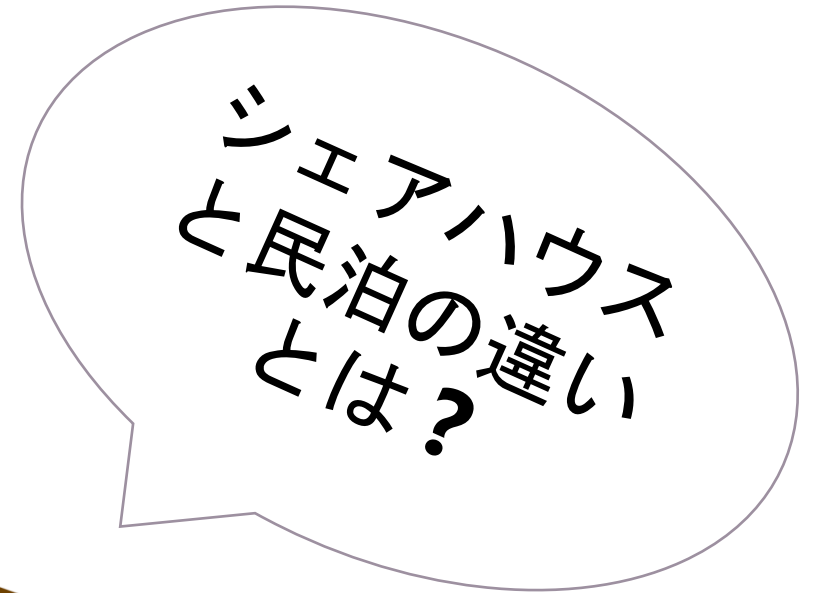
賃料が高い場所であれば、有効

メリット

- ① 定期的な賃料収入を得られる
- ② 空室リスクを軽減できる
- ③ 物件を手放さずに活用できる
- ④ 入居率が高い



シェアハウスは住居で民泊は宿泊施設である



失敗例

- ①古い空き家をリフォームして開業に踏み切っても、若い世代が多いため長期的に住む人がおらず**家賃収入が安定しなかった**
- ②シェアハウスは共同スペースが多いので**入居者同士のトラブルが起きやすく**、それがもとで失敗する

解決策

- ① 期間を設定し、長い期間住めば住むほど**家賃を安くする**
- ② **共同スペースを極力減らす**

実際の成功事例 ①

- ・ 尾道空き家やプロジェクト

尾道市の山手地区にある空き家を再生し、地域ならではの
景観を守る取り組み

空き家をカフェに改造し大ヒット!!



実際の成功事例 ②

・ ドイツの空き家活用事例

ドイツの都市では、空き家仲介団体「**ハウスハルテン**」が空き家利用者と所有者を仲介することで、歴史的価値の高い建物を解体せずに活用する

アーティストや起業家などの活動のサポートにも繋がる!!



他にもこのような成功事例がある！

場所 【東京都世田谷区】 タガヤセ太蔵

(デイサービス&カフェ)

経緯 築30年のアパートを、デザイン性が高く心地の良い施設へと変換！

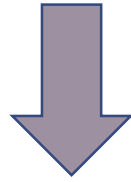


場所 【群馬県高崎氏】 ひなたぼっこ (地域サロン)

経緯 元々時計店だった空き家を改造して活用した地域サロン
元の家の良いところは残し、地域の人が集まれる場所に変身！

NEXT

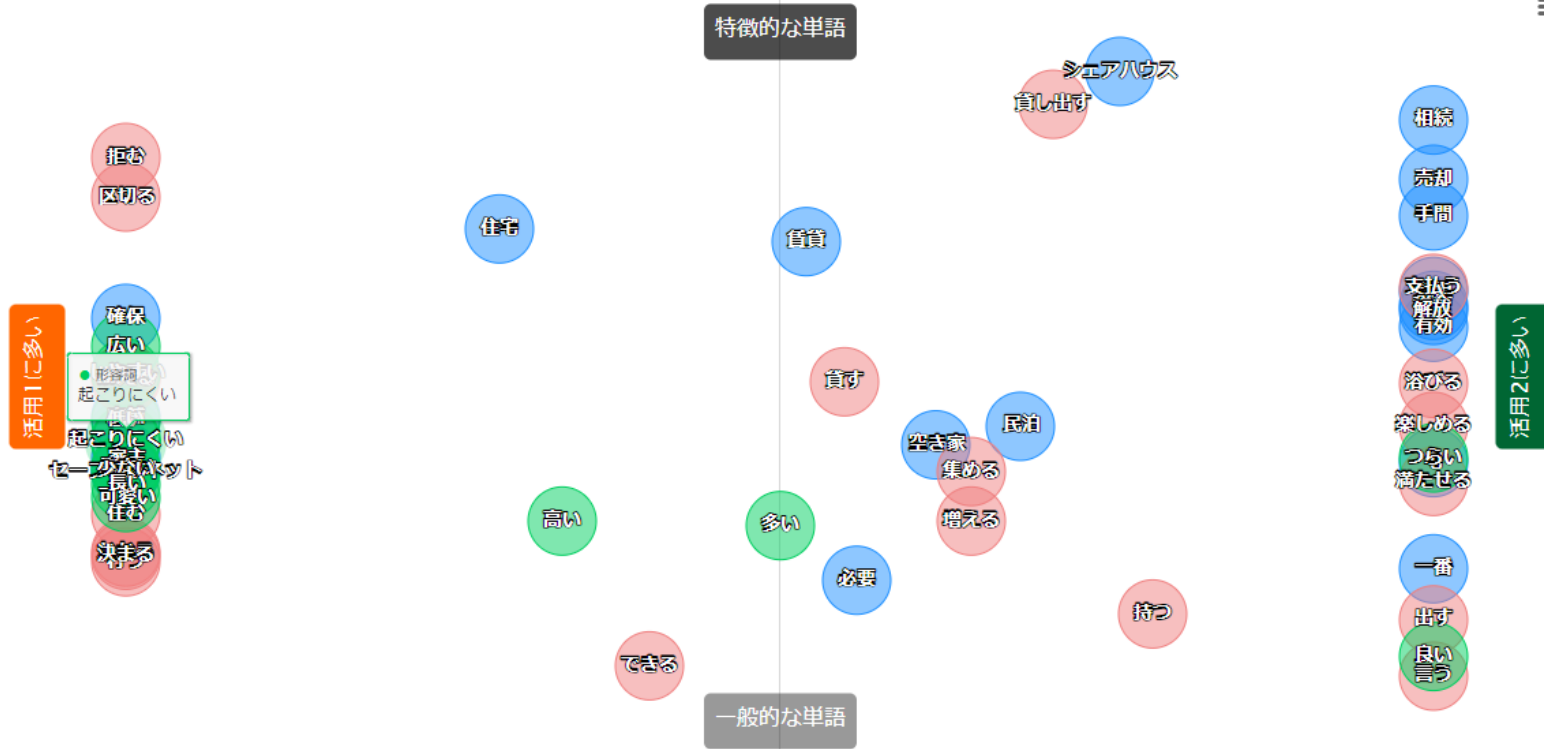
場所 【京都府京都市】 itonowa (交流複合施設)
経緯 十数年ほぼ使われていなかった空き家を、糸にまつわる
ショップや交流スペースのある施設として活用！



観光地として大ヒットした!

特徴的な単語

一般的な単語



ホームフォーユー
HOME4U 土地活用

オウチ〜ニュース

二つのサイトを比較して見てみると、シェアハウスや民泊、賃貸などといった上記と同じような単語がみられることがわかる。



この解決策は一般に空き家活用に用いられていて、今現在最も有用な方法であると考えられる。

私たちが考えた対策

1. コロナの療養者に利用してもらおう

家に家族がいて自宅療養出来ない方向けの施設を提供します



結果

感染拡大を防ぎ、空き家の古さも気にならない



また

和歌山全体に空き家の数が多いのでどの地域でもこれを利用できます



コロナが終息した後は...

民泊にして再活用することをお勧めします

民泊

終息後なので抵抗なし

どの地域からも観光客が
多く来る

空き家を活用する
ことができる！！

そのまま活用する場合



修理費用を事前にどのくらいかかるのか計算しておく!



赤字になることを未然に防ぐ



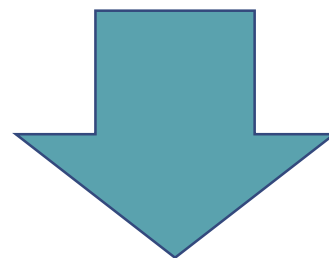
民泊の場合



防音設備を整える
民泊保険に加入する



トラブルを未然に防ぐ



企業や人を引付ける空き家の完成!

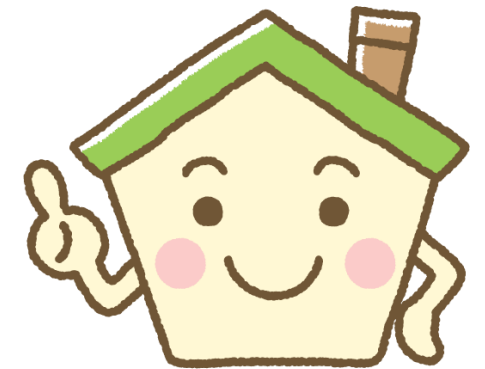
シェアハウスの場合

学生さんなど、
若者におすすめ！

長い期間住めば住むほど、家賃を安くする
共同スペースを減らす

トラブルが減る & 家賃収入が安定する

企業や人を引付ける空き家の完成!



2. 企業を活用する

・ワークライフバランス

在宅ワークする方に空き家を利用してもらう



ワークライフバランス
とは

仕事と生活を調和し
それぞれの向上を
目指すこと

実践方法

自然が多い地域で活用してもらおう



仕事をしながらリラックスしてもらおう



いつもと違う場所でやることで仕事がかどる

生活の向上により仕事
がかどりうまく進む

仕事がかまうまういけば
私生活も潤う

・ スローライフ

家族との時間を作るのに利用

スローライフ
とは



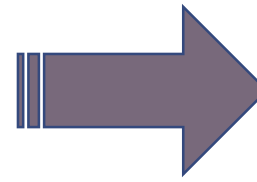
時間を気にせずゆったり
とした時間を過ごすこと

実践方法

家族で旅行する時間がない

空き家に一日住んでもらう

旅行気分が味わえる
and
一日の疲れが取れる



その空き家を
利用者の企業が
利用すれば
更に良い！

目次

- 現状分析
- 問題／原因
- 解決策
- **まとめ**



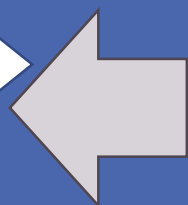
人口減少により
活気がなくなりつつある



空き家を活用する

- ・そのまま貸し出す
- ・民泊にする
- ・シェアハウスにする
- ・コロナの療養者に利用してもらう
(その後民泊やシェアハウスとして利用
する)
- ・企業を活用する

活気が戻り
企業を
引き付ける



ご清聴ありがとうございました
ございました



参考にした資料

和歌山県の人口推移 <https://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/020300/kids/wakadata/jinko.html>

世間が思う和歌山のイメージ <https://question.realestate.yahoo.co.jp/knowledge/chiebukuro/detail/1495085959/>

世界空き家ランキングTOP 10 [OECD \(Organisation for Economic Co-operation and Development\)](#)

日本空き家ランキング <https://gentosha-go.com/articles/-/38899>

和歌山県の平均空き家率 <https://gentosha-go.com/articles/-/38899>

テキストマイニング <https://textmining.userlocal.jp/>

テキストマイニングで
使用した資料

1<https://www.akiya-akichi.or.jp/what/troubles/>

2<https://www.akiya-akichi.or.jp/what/>

3https://www.shiruporuto.jp/public/document/container/ie_ohaka/ie_ohaka001.html

4<https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202206/1.html#firsrSection>

5<https://madcity.jp/akiyamondai/>

使ったテキストマイニングサイト <https://textmining.userlocal.jp/>

空き家を貸し出すメリット・デメリット <https://www.excite.co.jp/baikyaku/article/13935/>

空き家を民泊にしたリシェアハウス、古民家にする
海外の空き家事情

<https://anispi.co.jp/tips/entrepreneur/vacant-house/>

<https://story.nakagawa-masashichi.jp/112893>

<https://madcity.jp/househaruten/>

https://www.homes.co.jp/cont/press/reform/reform_00386/

<https://www.kotostyle.co.jp/blog/archives/26336>

<https://anispi.co.jp/tips/entrepreneur/vacant-house/>

ワークライフバランス <https://bowgl.com/work-life-balance-is/>

スローライフ <https://timberyard.net/cozylife/play/slow-life/>